

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG MENGGUNAKAN NILAI TRANSAKSI TIDAK
SEBENARNYA YANG DI LAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI**



Disusun sebagai salah satu syarat menyelesaikan Program studi strata I pada Jurusan
Hukum Fakultas Hukum

By:

DONI WAHYU ANDREAN

C100170136

**PROGRAM STUDI ILMU HUKUM
FAKULTAS HUKUM
UNIVERSITAS MUHAMMADIYAH SURAKARTA
2021**

HALAMAN PERSETUJUAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG MENGGUNAKAN NILAI TRANSAKSI TIDAK
SEBENARNYA YANG DI LAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI**

PUBLIKASI ILMIAH

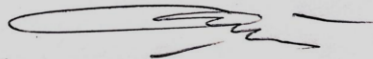
Oleh:

DONI WAHYU ANDREAN

C100170136

Telah diperiksa dan disetujui untuk diuji oleh:

Dosen Pembimbing




(Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn.)

HALAMAN PENGESAHAN

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN
BANGUNAN YANG MENGGUNAKAN NILAI TRANSAKSI TIDAK
SEBENARNYA YANG DI LAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT
PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI**

**OLEH
DONI WAHYU ANDREAN
C100170136**

**Telah Dipertahankan Didepan Dewan Penguji
Fakultas Hukum
Universitas Muhammadiyah Surakarta
Pada hari Jumat 1 Oktober 2021
Dan Dinyatakan Telah Memenuhi
Syarat Dewan Penguji:**

- | | |
|---|---|
| 1. Dr. Shallman, S.H., S.E., M.Kn
(Ketua Dewan Penguji) | 
(.....) |
| 2. Andria Luhur Prakoso, S.H., M.Kn.
(Anggota I Dewan Penguji) | 
(.....) |
| 3. Darsono, S.H., M.H.
(Anggota II Dewan Penguji) | 
(.....) |

Dekan


Dr. Enik Wardiono, S.H., M.H.
NIK. 537/NIDN. 0026126801

PERNYATAAN

Dengan ini saya menyatakan bahwa dalam publikasi ilmiah ini tidak terdapat karya yang pernah diajukan untuk memperoleh gelar kesarjanaan di suatu perguruan tinggi dan sepanjang pengetahuan saya juga tidak terdapat karya atau pendapat yang pernah ditulis atau diterbitkan orang lain, kecuali secara tertulis diacu dalam naskah dan disebutkan dalam daftar pustaka.

Apabila kelak terbukti ada ketidakbenaran dalam pernyataan saya di atas, maka saya akan bertanggungjawab sepenuhnya.

Surakarta, 18 September 2021

Penulis



DONI WAHYU ANDRIAN

C100170136

TINJAUAN YURIDIS TERHADAP AKTA JUAL BELI TANAH DAN BANGUNAN YANG MENGGUNAKAN NILAI TRANSAKSI TIDAK SEBENARNYA YANG DI LAKSANAKAN DI HADAPAN PEJABAT PEMBUAT AKTA TANAH DI KABUPATEN BOYOLALI

Abstrak

Peralihan hak atas tanah dan bangunan dianggap secara syah apabila dibuat dalam bentuk Akta Jual Beli (AJB), dalam akta jual beli (AJB) terdapat harga transaksi yang disepakati oleh para pihak dalam hal ini harga transaksi yang dicantumkan dalam Akta Jual Beli (AJB) harus memuat harga transaksi yang sebenarnya, karena tingginya harga/biaya pajak jual beli yang dikenakan kepada masyarakat/klien yang mendorong mereka untuk melakukan perbuatan yang tidak jujur kepada PPAT sebelum penandatanganan Akta Jual Beli (AJB), para pihak juga berusaha mempengaruhi PPAT untuk mencantumkan harga transaksi yang lebih rendah dari pada harga transaksi sebenarnya yang telah disepakati para pihak dalam Akta Jual Beli (AJB) pembuatan akta yang didalamnya memuat harga transaksi tidak sebenarnya dan menyimpang dari tata cara pembuatan akta yang di mana tidak memuat kebenaran formal dari nilai transaksi yang merupakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis, tentu akan menjadi masalah bagi Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang membuat Akta Jual Beli (AJB) dengan masyarakat/ para pihak yang bertransaksi untuk mengatasi kerancuan atas pelaksanaannya. Dalam hal ini ada beberapa permasalahan yang akan dibahas yaitu : 1) faktor yang mempengaruhi dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan mencantumkan nilai transaksi tidak sebenarnya? 2) akibat hukum dari perbuatan Akta Jual Beli (AJB) Tanah oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang mencantumkan nilai transaksi tidak sebenarnya?. Metode penelitian yang digunakan adalah metode penelitian yuridis sosiologis. Jenis penelitian yang digunakan adalah jenis penelitian hukum deskriptif. Dari hasil pembahasan dan penelitian dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut : 1) terdapat 4 faktor yang menyebabkan PPAT mencantumkan nilai transaksi tidak sebenarnya kedalam Akta Jual Beli (AJB) tanah, 2) Akibat hukum dari perbuatan Akta Jual Beli (AJB) atas tanah yang mengandung nilai transaksi tidak sebenarnya yang dibuat oleh PPAT telah melanggar aturan hukum, khususnya melanggar kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT)

Kata kunci: Jual Beli, Akta, Harga Transaksi, PPAT

Abstract

The transfer of rights to land and buildings is considered legally if it is made in the form of a Sale and Purchase Deed (AJB), in the sale and purchase deed (AJB) there is a transaction price agreed upon by the parties, in this case the transaction price stated in the Sale and Purchase Deed (AJB) must be contains the actual transaction price, due

to the high price/cost of sale and purchase taxes imposed on the public/clients that encourage them to commit dishonest acts to PPAT before signing the Deed of Sale and Purchase (AJB), the parties also try to influence PPAT to include the transaction price which is lower than the actual transaction price that has been agreed upon by the parties in the Deed of Sale and Purchase (AJB) of making the deed which contains the transaction price which is not true and deviates from the procedure for making the deed which does not contain the formal truth of the transaction value which is as evidence written juridically, of course it will be a problem for Government Officials make a Land Deed (PPAT) which makes a Sale and Purchase Deed (AJB) with the community/transactional parties to overcome confusion over its implementation. In this case, there are several issues that will be discussed, namely: 1) the factors that influence the making of the Deed of Sale and Purchase (AJB) of land by the Land Deed Making Official (PPAT) by including the value of the transaction that is not true? 2) the legal consequences of the act of the Land Sale and Purchase Deed (AJB) by the Land Deed Making Official (PPAT) which includes the transaction value which is not true?. The research method used is a sociological juridical research method. The type of research used is a descriptive legal research type. From the results of the discussion and research, the following conclusions can be drawn: 1) there are 4 factors that cause PPAT to include the value of the transaction not actually in the Deed of Sale and Purchase (AJB) of land, 2) The legal consequences of the act of the Deed of Sale and Purchase (AJB) on land containing value Untrue transactions made by PPAT violated the rule of law, in particular violating the code of ethics of the Association of Land Deed Makers (IPPAT).

Keywords: Sale and Purchase, Deed, Transaction Price, PPAT..

1. PENDAHULUAN

Tanah merupakan salah satu sumber daya alam yang penting untuk kelangsungan hidup umat manusia, hubungan manusia dengan tanah bukan hanya sekedar tempat hidup, tetapi lebih dari itu, tanah adalah karunia Tuhan Yang Maha Esa dan merupakan kekayaan nasional. Oleh karena itu harus dikelola secara cermat pada masa sekarang maupun untuk masa yang akan datang. Perolehan hak atas tanah dalam masyarakat lebih sering dilakukan dengan pemindahan hak, yaitu dengan melalui jual beli. Pemindahan hak/Peralihan hak, antara lain: jual beli, hibah, tukar menukar, pemisahan dan pembagian harta Bersama dan pemasukan dalam perusahaan atau inbreng.

Jual beli dalam pengertian sehari-hari dapat diartikan, di mana seseorang melepaskan uang untuk mendapatkan barang yang dikehendaki secara sukarela. Menurut Hukum (BW) Pasal 1457 dijelaskan bahwa jual beli tanah adalah suatu perjanjian dengan mana penjual mengikatkan dirinya untuk menyerahkan hak atas tanah yang bersangkutan kepada pembeli yang mengikatkan dirinya untuk membayar kepada penjual dengan harga yang telah disepakatinya. Semenjak di undangkannya Undang-Undang Pokok Agraria (UUPA) Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria, maka pengertian jual beli tanah bukan lagi suatu perjanjian seperti dalam pasal 1457 jo 1458 KUHPerdara Indonesia, melainkan perbuatan hukum pemindahan hak untuk selama-lamanya yang bersifat tunai dan kemudian selanjutnya diatur dalam Peraturan Pelaksanaan dari UUPA yaitu PP No. 10 tahun 1961 yang telah diperbarui dengan Peraturan Pemerintah Nomor 24 tahun 1997, tentang Pendaftaran Tanah, yang menentukan bahwa jual beli tanah harus dibuktikan dengan suatu akta yang dibuat oleh dan di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT).

Pemerintah telah menentukan nilai pajak yang harus dibayarkan tetapi terkadang biaya pajak-pajak tersebut terlalu tinggi jika para pihak/ klien menaruh harga sebenarnya, karena itu pada kenyataannya dilain hal para pihak/klien tersebut tidak ingin menaruh harga sebenarnya dikarenakan jika mereka menaruh harga transaksi yang sebenarnya maka mereka akan membayar pajak sangat tinggi, sehingga harga ketetapan pembayaran Bea Perolehan Hak Atas Tanah (BPHTB) dan Pajak Penghasilan (PPh) para pihak/klien tersebut menaruh harga transaksi yang tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) guna agar bisa membayar harga yang serendah-rendahnya.

Permasalahan yang terjadi di masyarakat salah satu contohnya dapat dilihat dari Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah Kabupaten Boyolali, yang mana para pihak, Pihak A selaku Penjual dan Pihak B selaku pembeli dalam akta tersebut dengan nilai transaksi sebesar Rp.300.000.000,- , dan ternyata sebelum para pihak melakukan transaksi jual beli tersebut para pihak telah

mengadakan perjanjian sebelumnya di hadapan Pejabat Pembuat Akta Tanah tersebut selaku Notaris dalam bentuk Akta Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) yang mana pada PPJB tersebut nilai transaksi yang dituangkan adalah nilai transaksi yang sebenarnya yang mana lebih tinggi dari nilai transaksi yang tercantum pada akta Jual Beli yaitu sebesar Rp.700.000.000,-. Dalam kasus tersebut Akta Jual Beli tidak sesuai dengan PPJB nya, berarti Akta Jual Beli tersebut tidak memuat nilai transaksi yang sebenarnya.

PPAT seharusnya bisa menghindari jika ada para pihak/klien ingin memuat transaksi tidak sebenarnya karena menyangkut kode etik dan tanggung jawab PPAT itu sendiri sebagai pejabat umum. PPAT dalam membuat akta jual beli tanah sebagai akta otentik tentu telah memenuhi tata cara pembuatan akta PPAT sebagaimana yang ditentukan oleh undang-undang dan peraturan lainnya. Pembuatan akta jual beli yang tidak sesuai dengan tata cara pembuatan akta di mana tidak memuat kebenaran formal dari nilai transaksi yang digunakan sebagai alat bukti tertulis secara yuridis. Dengan adanya kerancuan atas pelaksanaannya tentunya akan menjadi masalah dimasyarakat dan khususnya bagi para pihak/klien yang bertransaksi dan sebagai Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dalam pembuatan Akta Jual Beli (AJB) dapat memberikan suatu kepastian kekuatan hukum dalam hal pelayanan dibidang transaksi jual beli tanah.

Penelitian ini mengkaji masalah tentang (1) Bagaimana penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)? (2) Bagaimana akibat hukum dari pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)?

2. METODE

Metode pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode yuridis sosiologis. Pengertian dari metode pendekatan yuridis sosiologis adalah mengidentifikasi dan mengkonseptualisasikan hukum sebagai sistem sosial yang

nyata dan fungsional dalam sistem kehidupan nyata. Metode pendekatan yuridis sosiologis adalah menekankan pentingnya penelitian yang bertujuan untuk memperoleh pengetahuan hukum dari pengalaman dan langsung ke obyeknya yaitu tinjauan yuridis terhadap akta jual beli tanah dan bangunan yang menggunakan nilai transaksi tidak sebenarnya yang di laksanakan di hadapan pejabat pembuat akta tanah di kabupaten boyolali. Suatu penelitian ini disamping melihat hukum positif juga melihat pada penerapannya atau praktek dilapangan.

3. HASIL DAN PEMBAHASAN

3.1 Penyebab terjadinya pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

3.1.1 Harga transaksi yang dimasukkan oleh PPAT dalam Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) menggunakan harga transaksi tidak sebenarnya

Keinginan para pihak untuk menggunakan harga transaksi tidak sebenarnya guna untuk memperingan pembayaran dalam kasus jual beli tanah. Seperti dalam wawancara salah satu pihak yang menyatakan bahwa nilai pajak yang harus dibayarkan cukuplah besar tidak sebanding dengan mereka dapatkan sehingga mau tidak mau antara pihak penjual dan pihak pembeli melakukan kesepakatan untuk menurunkan harga transaksi yang akan dicantumkan dalam PPJB. Banyak pihak-pihak yang meminta PPAT untuk mencantumkan nilai transaksi tidak sebenarnya karena sangat menguntungkan untuk pihak penjual maupun pihak pembeli karena selisih pajak antara pajak transaksi sebenarnya dengan pajak transaksi tidak sebenarnya sangatlah besar tergantung para pihak mencantumkan harga transaksi yang mereka sepakati dalam Perjanjian Perikatan Jual Beli (PPJB).

3.1.2 Pihak PPAT tidak mengetahui bahwa yang diajukan oleh para pihak merupakan harga transaksi tidak sebenarnya..

Penyerahan surat keterangan pajak dilakukan dengan menyerahkan fotocopy surat setoran pajak (surat setoran BPHTB) dan menunjukkan aslinya. Apabila BPHTB yang terutang atas suatu perolehan hak atas tanah dan bangunan adalah nihil, maka wajib pajak tetap harus mengisi formulir penyetoran BPHTB dengan sepengetahuan PPAT yang bersangkutan, dan pajak yang terutang adalah nol (nihil). Penandatanganan syarat kontrak ini mengharuskan PPAT untuk ikut mengawasi wajib pajak dalam memenuhi kewajibannya membayar BPHTB. Selain menandatangani akta, pejabat yang berwenang juga wajib melaporkan dokumen perolehan hak atas tanah dan bangunan kepada kantor pelayanan PBB, wilayah kerja kantor pelayanan PBB meliputi lokasi tanah dan bangunan yang telah ditentukan. Dalam rangka pemantauan kepatuhan dan kebenaran kewajiban perpajakan di bidang BPHTB, laporan ini perlu disampaikan. Ketentuan pelaporan ini diatur dalam pasal 25 UU BPHTB, dan selanjutnya diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 1997 tentang laporan atau pemberitahuan hak atas tanah dan/atau bangunan

3.1.3 Hubungan kedekatan antara PPAT dan Klien.

Dalam hal ini ada rasa saling percaya antara PPAT dan Klien, karena kedua belah pihak saling mengenal dan yakin akan saling melindungi dan tidak akan mengungkapkan rahasia yang ada diantara mereka, yang membangun kepercayaan diantara mereka dan mau untuk melakukannya, serta mereka perfikiran bahwa tidak akan ada masalah bagi mereka di masa depan

3.2 Akibat Hukum dari pencantuman harga transaksi tidak sebenarnya dalam Akta Jual Beli (AJB) yang dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT)

Dalam kegiatan jual beli pada umumnya pihak penjual dan/atau pihak pembeli melakukan pembayaran pajak saat dilakukannya perbuatan hukum jual beli yang dilakukan di hadapan PPAT. Untuk mencegah kemungkinan

keterlambatan pembayaran pajak, biasanya penjual dan pembeli berkewajiban membayar pajak dalam pelaksanaan jual beli tanah dan bangunan yang dilakukan pada hari dan tanggal akta itu ditandatangani oleh para pihak yang dilakukan di hadapan notaris dan/atau PPAT, dan biasanya notaris dan/atau PPAT yang terkait secara sukarela membantu para pihak untuk membayar pajak melalui kantor pos atau bank persepsi. Pembayaran pajak dilakukan sebelum akta jual beli dilakukan dihadapan notaris dan/atau PPAT, meskipun kinerja PPAT untuk memprioritaskan pembayaran pajak tersebut, tetapi masih ada saja masalah yang ditemukan dilapangan.

Akibat hukum dari suatu akta otentik yang dibuat oleh PPAT yang melakukan perbuatan melawan hukum adalah kehilangan keotentikkan akta dan menjadi akta dibawah tangan menurut Pasal 41 UU perbuatan atas UUNJN serta akta otentik tersebut dapat dibatalkan dan dapat diadili di pengadilan jika salah satu pihak tersebut dapat membuktikannya saat persidangan. Hal ini dibuktikan dengan fakta bahwa pembentukan akta otentik yang benar harus mencakup tiga unsur yaitu formil, materiil, dan lahiriah atau salah satu dari unsur-unsur itu benar dan dapat menimbulkan perkara perdata maupun pidana yang dapat dibuktikan ketidakbenarannya, oleh karena itu PPAT dalam menjalankan tugasnya harus tunduk pada ketentuan undang-undang dan akta tersebut harus dibuat oleh dan di hadapan notaris dan/atau PPAT sesuai dengan prosedur dan tata cara pembuatan akta otentik agar keotentikannya tidak dapat menjadi akta dibawah tangan atau akta tidak sampai dibatalkan.

Mengenai pentingnya memiliki kede etik profesi dalam suatu profesi, maka mochtar kusumaatmadja berpendapat bahwa Pendidikan keterampilan teknis tanpa Pendidikan professional dan moral itu berbahaya . Pendidikan hanya menitikberatkan pada keterampilan teknis saja, tanpa disertai tanggung jawab professional dan etika, tentunya orang yang menyandang profesi akan menjadi liar karena tidak bisa menjalankan profesinya secara professional. Segala sesuatu yang kemudian menimbulkan kerugian besar bagi seluruh profesi

hukum adalah karena PPAT mempunyai kekuasaan, kewajiban, dan larangan dalam menjalankan tugasnya.

Setelah memahami akibat hukum suatu akta yang cacat hukum, maka akan dibahas secara rinci akibat hukum terhadap pencantuman harga transaksi dalam Akta Jual Beli yang menggunakan harga transaksi yang tidak sebenarnya, yang kemudian terjadi perbuatan hukum yang berupa peralihan hak atas tanah dan/atau bangunan yang menyebabkan para pihak wajib untuk lakukan pembayaran pajak

4. PENUTUP

Faktor-faktor yang mempengaruhi Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) dengan nilai transaksi yang tidak sebenarnya antara lain 1) Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB), kedua belah pihak pada umumnya sebelum terjadi jual beli, mereka mensyaratkan dibuatnya Perjanjian Pengikatan Jual Beli (PPJB) dengan kesepakatan kedua belah pihak. Namun pada kenyataannya dalam akta jual beli yang sah, para pihak seringkali mempengaruhi PPAT untuk mencantumkan harga tidak sebenarnya dalam akta jual beli, di mana harga transaksi tidak sebenarnya lebih rendah dari pada harga transaksi sebenarnya, sehingga pajak yang dibayarkan oleh para pihak lebih kecil dari harga transaksi yang sebenarnya. 2) Karena tuntutan para pihak, sebenarnya PPAT seringkali menghadapi tuntutan para pihak untuk menurunkan nilai transaksi menjadi nilai transaksi tidak sebenarnya yang bertujuan untuk menekan biaya pajak yang harus dibayar oleh kedua belah pihak yaitu pihak pembeli dan pihak penjual. Namun dalam hal ini ada 2 (dua) kemungkinan, yaitu PPAT pada akhirnya mengetahui nilai transaksi sebenarnya tersebut atau PPAT tidak mengetahui, jika PPAT tidak mengetahui kemungkinan besar para pihak berbohong kepada PPAT. 3) Hubungan yang erat antara PPAT dan Klien, dalam hal ini ada rasa saling percaya antara PPAT dan Klien. Para pihak saling mengenal dengan baik dan yakin akan saling melindungi dan tidak mengungkapkan rahasia yang ada di antara mereka. Ini membuat mereka yakin bahwa itu aman untuk dilakukan dan bahwa mereka tidak

akan mengalami masalah yang sulit di masa depan. 4) Transaksi yang dilakukan para pihak sebenarnya lebih rendah dari pada nilai NJOP PBB, dalam hal ini para pihak berpikir bahwa mereka ingin benar-benar memasukkan harga transaksi yang sebenarnya, namun harga transaksi sebenarnya para pihak tersebut lebih rendah dari Nilai Objek Pajak tidak kena pajak yang ditetapkan oleh Peraturan Daerah Kabupaten Boyolali Nomor 2 Tahun 2011 tentang Bea Perolehan Hak Atas Tanah Dan Bangunan Bab III Pasal 7 ayat 3 menjelaskan bahwa apabila nilai Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan tidak diketahui atau lebih rendah dari NJOP yang digunakan pada saat dipungutnya pajak bumi dan bangunan pada tahun perolehan, dasar untuk pemungutannya adalah pajak NJOP atas bumi dan bangunan, dalam hal ini para pihak yang mengalihkan hak harus mencantumkan harga transaksi sesuai dengan NJOP, meskipun harga transaksi sebenarnya lebih rendah dari NJOP PBB yang berlaku pada tahun tersebut.

Selain itu, Akibat hukum dari pembuatan Akta Jual Beli (AJB) oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah (PPAT) yang memuat nilai transaksi yang tidak sebenarnya seperti Akibat hukum dari akta jual beli yang mencantumkan harga transaksi tidak sebenarnya adalah akta jual beli tersebut menjadi akta dibawah tangan dan dapat batal demi hukum dan akibat hukum bagi PPAT dalam pembuatan Akta Jual Beli menggunakan harga transaksi tidak sebenarnya merupakan suatu perbuatan melanggar hukum serta melanggar kode etik Ikatan Pejabat Pembuat Akta Tanah (IPPAT). Sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 2 Peraturan Kepala Badan Pertanahan Pemerintah Nomor 37 Tahun 1998 tentang Peraturan Jabatan Pejabat Pembuat Akta Tanah, dari perbuatan PPAT tersebut dikategorikan sebagai pelanggaran yang berat sehingga PPAT tersebut akan dikenakan sanksi berupa pemberhentian secara tidak hormat sesuai dengan ketentuan Pasal 28 ayat 4 huruf d. kemudian akta tersebut menjadi akta yang diturunkan derajatnya sebagai pembuktiannya menjadi akta dibawah tangan, akta tersebut tetaplah akta yang sah dalam hal ini yang dirugikan yaitu kas penerimaan negara/pajak, apabila jika

sebenarnya PPAT tidak tahu atau dibohongi oleh para pihak maka PPAT tidak bisa dikenakan pidana secara hukum.

DAFTAR PUSTAKA

John Salindeho, 1987, *Masalah Tanah Dalam Pembangunan*, Jakarta: Sinar Graika.

Harun Al-Rashid, 1986, *Sekilas Tentang Jual-Beli Tanah Berikut Peraturan-Peraturannya*, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekanto, 1986, *Pengantar Penelitian Hukum*, Jakarta: Penerbit Universitas Indonesia Press.

Pendapat Mochtar Kusuma Atmadja dalam Tesis Esti Purnami, 2013, *peran Notaris Dalam Pemungutan Pajak Atas Tanah dan Bangunan*, Fakultas Hukum, Universitas Indonesia”